

## OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project	: voor het verbouwen van de havezate Huize de Kamp, het realiseren van twee gastenverblijven, het gedeeltelijk verbouwen van het koetshuis, het plaatsen van zonnepanelen, het brandveilig gebruiken van gebouwen en het aanleggen van een parkeerterrein met een stallingsruimte
Locatie	: Peppelendijk 8 en 10 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie B en nummers 1497, 1504, 1541,
Nummer	: OU 2017003 (AB2017085, MU 2017003 en AG 2017002)
Verzonden	: 02 MAART 2018

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) besluiten wij aan Huize de Kamp BV, de heer E.J.F. Nijkamp, wonende op het adres Haerstraat 125 in Oldenzaal:

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
  - **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het verbouwen van de havezathe tot training-, vergadering-, presentatie-, en congreslocatie. Daarnaast worden ter vervanging van de oude boerderij twee nieuwe gebouwen “Het Tegnagel” en “Barmentloo” gerealiseerd in de vorm van gastenverblijven/ logiesappartementen. Daarnaast wordt het koetshuis verbouwd tot beheerderswoning met daarin een receptie, plaatselijk bekend op het adres Peppelendijk 8 en 10 in Neede (digitale plan-identificatie:NL.IMRO.1859.OVBGB20160001-0100);
  - **“wijzigen beschermd monument”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder f) voor het wijzigen van een beschermd rijksmonument met monumentnummer 30323 ten behoeve van het realiseren van een training-, vergadering-, presentatie-, en congreslocatie, op het adres Peppelendijk 10 in Neede (MU 2017003);
  - **“bouwen”**(Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a), voor het verbouwen van de havezathe tot training-, vergadering-, presentatie-, en congreslocatie, voor het bouwen van twee logiesgebouwen, het bouwen van een stallingsruimte en het plaatsen van zonnepanelen op het adres Peppelendijk 8 en 10 in Neede (AB 2017085);
  - **“het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder d) voor de havezathe en gastenverblijven (AG 2017002);
  - **“het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde”** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder b) voor het aanleggen van een parkeerterrein;
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

### Bijlagen

Bij dit besluit treft u (digitaal) ook uw aanvraag om de omgevingsvergunning aan, inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit.

### Procedure

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 7 maart 2017 gepubliceerd in de bijlage “Berkelbericht” uit het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws”. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

### *Bevoegd gezag*

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om een beslissing te nemen over uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht)

### *Nemen van het besluit*

Op 30 oktober 1990 besloot de gemeenteraad van de voormalige gemeente Neede tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987". Uw aanvraag voldoet niet aan dit bestemmingsplan, dat op 27 mei 1991 onherroepelijk werd en aan het perceel Peppelendijk 8-10 een agrarische bestemming toekent. Uw aanvraag geldt daarom als een verzoek om een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij uitgevoerd volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Awb). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening, het bestemmingsplan, de Erfgoedverordening de Monumentenwet 1988 en de Welstandsnota (redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

### *Inspraakprocedure*

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Het schetsplan voor uw aanvraag heeft met een aantal bijlagen van 2 maart 2016 tot en met 12 april 2016 ter inzage gelegen waarbij volgens de Inspraakverordening de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn inspraakreacties binnengekomen die zijn samengevat en beoordeeld in het inspraakverslag.

### *Bestuurlijk vooroverleg instanties*

Wij hebben uw schetsplan met de bijbehorende bijlagen ook voorgelegd aan de instanties die bij de zorg voor de ruimtelijke ordening betrokken zijn of belast zijn met de behartiging van belangen die daarbij in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht).

Deze onderdelen zijn ook terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd aan dit besluit en waarvan de inhoud onderdeel uitmaakt van de motivering van dit besluit.

### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Van 8 november 2017 tot en met 19 december 2017 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om daarover zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

In het "Verslag terinzagelegging ontwerpbesluit Huize de Kamp (Peppelendijk 8-10 in Neede)" zijn de zienswijzen opgenomen die tijdens de terinzage legging van het ontwerpbesluit zijn binnengekomen, evenals de reactie van de aanvrager op de zienswijzen. Dit verslag maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing en daarmee ook van de motivering van dit besluit. In het verslag zijn de ingediende zienswijzen ook beoordeeld. Op basis van deze beoordeling concluderen wij dat het met het oog op een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om in deze vergunning voorschriften op te nemen om:

- het muziekgeluidniveau te beperken tot een binnenniveau van 85 dB(A);
- de geluidemissie van het ventilatiesysteem te beheersen door het geluidvermogen te beperken tot ten hoogste van  $L_{WA} = 65$  dB(A) of te kiezen voor een ander systeem of een ander emissiepunt met een soortgelijk bronvermogen dat de geluidbelasting op de omliggende woningdezelfde manier beperkt;
- het beperken van de openingstijden/bedrijfstijden voor de havezate tot de periode tussen 8.00 uur 's morgens en 1.00 uur 's nachts.

Deze voorschriften kunnen ook als maatvoorschriften worden opgenomen in de besluitvorming op de melding volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer.

### *Beroep en/of voorlopige voorziening*

Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit, leest u hoe u in beroep kunt gaan tegen dit besluit en hoe degene die beroep instelt kan verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening.

## **Voorschriften**

### **a. Voor de activiteit 'wijzigen van een beschermd rijksmonument'**

Specifieke voorwaarden naar aanleiding van het advies van de adviserende instanties

- a. Uiterlijk drie weken voor start van het onderdeel moeten detailtekeningen van de nieuwe trap in het trappenhuis, alsmede de detaillering van de ingrepen in de moer- en kinderbinten aan het bevoegd gezag ter goedkeuring worden voorgelegd;
- b. Dakramen mogen een maximale afmeting van 660 x 980 mm hebben. Ze moeten uitgelijnd worden binnen de schoorstenen, tussen de bestaande sporen en niet ter hoogte van een kaspant;
- c. In het oostelijke dakvlak mogen maximaal zes en in het westelijke dakvlak maximaal twee dakramen aangebracht worden;
- d. In verband met het aanzicht en een zorgvuldige inpassing in het dakvlak worden stalen dakramen voorgeschreven (bijvoorbeeld fabrikaat Feij of Verov, geen Velux Classico). Definitief voorstel moet voorafgaande aan de plaatsing ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd.

Algemene voorwaarden met betrekking tot archeologie

- e. Als u bij graafwerkzaamheden, zowel in als rondom het gebouw een zaak vindt waarvan men weet of vermoedt dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt u dit zo snel mogelijk bij de gemeente. Deze aangifte moet u ook doen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de Provincie Gelderland. Wij adviseren u eerst de Omgevingsdienst Achterhoek hiervan in kennis te stellen, tel. 06-15657502 of per mail [archeologie@odachterhoek.nl](mailto:archeologie@odachterhoek.nl).

Voorschriften voor een duurzame instandhouding van beschermde monumenten, afgestemd op dit bouwplan en zoals bedoeld in artikel 2.22 van de Wabo.

Zie hiervoor de aparte bijlage van de Omgevingsdienst Achterhoek; 'Voorschriften uitvoering restauratie en herbestemming Havezathe De Kamp' die als bijlage 24 deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing van dit besluit.

### **b. Voor de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën'**

- a. U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen, tenzij bij andere activiteiten anders is voorgeschreven;
- b. U moet drie weken voor het starten van de bouw ter beoordeling een volledige statische berekening indienen;
- c. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende (deel)werkzaamheden dienen de volgende gegevens ter controle aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd:
  - Tekening(en) van de binnen- en buitenrioleringen inclusief aansluiting op de openbare riolering indien hierin wijzigingen optreden t.o.v. de bestaande situatie (rechtens verkregen niveau);
  - Tekening(en) van plaats, afmetingen en materialisatie van alle nieuw te plaatsen (dak)doorvoeren of nieuwe doorvoeren door bestaande kanalen;
- d. Zie ook bijlage 23 "Advies brandveiligheid en gebruik VNOG";
- e. Zie ook bijlage 20 "Advies bereikbaarheid VNOG";
- f. U moet de houten spanten van de boerderijschuur hergebruiken zoals u in de aanvraag heeft aangegeven en omschreven;
- g. Als u bij graafwerkzaamheden, zowel in als rondom het gebouw een zaak vindt waarvan men weet of vermoedt dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt u dit zo snel mogelijk bij de gemeente. Deze aangifte moet u ook doen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de Provincie Gelderland. Wij adviseren u eerst de

**c. Voor de -"het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde" (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder b) voor het aanleggen van een parkeerterrein**

- a. Op basis van uitgangspunten bestaat voor het plan een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen die in het niet-reële geval waarbij aan elke potentiële gast één parkeerplaats wordt toegerekend toeneemt tot 43 parkeerplaatsen. De in het plan verwerkte 41 parkeerplaatsen zijn voldoende voor een normaal te verwachten gebruik van het perceel. Daarbij is er voor een incidenteel verhoogde parkeerbehoefte op het perceel ook elders op het perceel nog ruimte aanwezig om auto's te stallen.

## Overwegingen

### 1. Voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### Bestemmingsplan / ruimtelijke ordening

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde en/of natuurwetenschappelijke waarde". De Havezathe zelf is daarbij aangeduid als een monument, terwijl de naastgelegen bebouwing onderdeel uitmaakt van een agrarisch bouwperceel. Het terrein mag worden gebruikt voor het agrarisch bedrijf.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" (Neede) omdat het zich richt op een andere gebruiksvorm dan de agrarische functie en daarbij ook voorziet in een bouwplan. Meer in bijzonder kan worden gesteld dat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan vanwege:

- het beoogde gebruik van de havezate en de nieuw te bouwen gastenverblijven als kleinschalige overnachtings- en congreslocatie voor zowel zakelijke als recreatieve gasten;
- het verbouwen van de havezate en het vroegere koetshuis/beheerderswoning, het bouwen van de twee nieuwe gastenverblijven en het bouwen van de berging/stallingsruimte en zonnepanelen op het aan te leggen parkeerterrein;
- het aanleggen van het parkeerterrein.

Voor deze drie onderdelen is de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan. Dit is nader omschreven in de ruimtelijke onderbouwing "Huize de Kamp (Peppelendijk 8-10 in Neede)" dit bij dit besluit hoort.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan, geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.11, lid 2 Wabo).

#### Afwijking bestemmingsplan

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo). Aan uw bouwplan voor de realisatie het verbouwen van de havezate en het vroegere koetshuis/beheerderswoning, het bouwen van de twee nieuwe gastenverblijven en het bouwen van de berging/stallingsruimte en zonnepanelen op het aan te leggen parkeerterrein kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. In dit raadsbesluit is aangegeven aan een verklaring van geen bedenkingen bij een afwijking van het bestemmingsplan alleen nog vereist is als het gaat om (bouw)projecten voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of een niet-grondgebonden veehouderijtak. Het raadsbesluit van 17 oktober 2017 kent geen overgangsrecht en geldt dus ook voor aanvragen om omgevingsvergunning die vóór die datum al werden ingediend. Nu de voorliggende aanvraag geen betrekking heeft op niet-grondgebonden



veehouderij, is bij de behandeling daarvan geen raadsbesluit nodig over het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit zijn daarover zienswijzen ontvangen. De aanvrager heeft ook een reactie ingediend over de zienswijzen. Deze zienswijzen zijn opgenomen en beoordeeld in het "Verslag terinzagelegging ontwerpbesluit Huize de Kamp (Peppelendijk 8-10 in Neede)" dat als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van de motivering van dit besluit. Op basis van de beoordeling van de zienswijzen stellen wij met het oog op een goede ruimtelijke ordening de volgende voorschriften die aansluiten op het akoestisch onderzoek:

- het muziekgeluidniveau moet beperkt blijven tot een binnenniveau van 85 dB(A);
- de emissie van het ventilatiesysteem moet worden beheerst door het geluidvermogen te beperken tot ten hoogste van  $L_{WA} = 65$  dB(A) of te kiezen voor een ander systeem of een ander emissiepunt met een soortgelijk bronvermogen dat de geluidbelasting op de omliggende woningdezelfde manier beperkt;
- de openingstijden/bedrijfstijden voor de havezate worden beperkt tot de periode tussen 8.00 uur 's morgens en 1.00 uur 's nachts.

Deze voorschriften worden ook als maatvoorschriften meegenomen in de besluitvorming op de melding volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer.

#### *Exploitatie*

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de toepassing van een buitenplanse afwijking kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Voor dit plan is geen exploitatieplan noodzakelijk omdat het plan geen kostensoorten kent waarvoor een kostenverhaal nodig is. Wel zijn wij met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade) op u is verzekerd. Deze overeenkomst is gebaseerd op artikel 6.4a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

## **2. Voor de activiteit 'wijzigen van een beschermd rijksmonument'**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### **a. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap, heeft op 17 mei 2017 en 30 mei 2017 uw bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand en aan de uitgangspunten van monumentenzorg. Het definitieve advies is gedateerd 12 september 2017 en luidt ten aanzien van de monumentenaspecten:

#### Monumentenzorg

Waardstelling:

'Huis de Kamp. Oude havezathe, gebouwd blijkens opschrift boven de hoofdingang in 1636 en ten dele vernieuwd met het oude materiaal in 1789. Bouwwerk op rechthoekige plattegrond met bakstenen gevels, voorzien van hoekblokken, boven de parterrevensters geblokte ontlastingsbogen en in de, door een geprofileerde waterlijst van de parterre gescheiden, verdieping aan de achterzijde kruisvensters. Schilddak met hoekschoorstenen. In de voor- en rechter zijgevel zandstenen poortjes met ornament uit de bouwtijd. Inwendig schouw uit de bouwtijd. De keldergewelven weggebroken. Op het voorplein een ronde, zandstenen put met wapens (1609)'.

Ten aanzien van de naastgelegen schuur, een voormalig gemeentelijk monument, is in het kader van de herbestemming besloten dat deze mag worden gesloopt, onder voorwaarde dat de gebinten worden hergebruikt in het nieuw te realiseren gebouw op deze locatie.

Gevolgen voor de monumentale waarden

In ons advies van 17 mei jl. is door commissie positief over de aanvraag geadviseerd met inachtnaam van een aantal voorwaarden. Het plan is vervolgens op 30 mei besproken in het Planoverleg van het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland. Naar aanleiding van dit overleg is het plan voor de havezathe op onderdelen aangepast. Het huidige advies betreft het aangepaste plan. Deze aanpassingen betreffen onder meer de volgende onderdelen:

- de nieuwe deur in de linker zijgevel naar het terras wordt nu niet uitgevoerd conform de deur in de rechter zijgevel doch krijgt een eigen, uit het gebruik voortkomend, karakter waarbij sprake is van dubbele tuindeuren, voorzien van glasruiten en roedenverdelingen;
- de aan te brengen dakramen worden nu niet meer in de dakvlakken boven de kopgevels geplaatst waardoor meer recht wordt gedaan aan de voor Huis De Kamp kenmerkende gesloten dakvlakken van de kap. In het oostelijk dakvlak wordt nu uitgegaan van zeven in plaats van zes dakramen.

Het voor wat betreft de havezathe aangepaste plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en voegt zich binnen de aanwezige monumentale waarden met inachtneming van de in ons vorige advies genoemde voorwaarden aangevuld met de volgende voorwaarden:

- Het oostelijk dakvlak wordt door toevoeging van een zevende dakraam overvraagd. Maximaal zijn zes dakramen aanvaardbaar met als maximale afmetingen 66 cm bij 98 cm. De twee dakramen aan de voorgevelzijde dienen te worden uitgelijnd met de schoorstenen en tussen de sporen te worden aangebracht. Dit geldt eveneens voor de dakramen aan de zijde van oostgevel. Voor een zorgvuldige inpassing is het van belang geen Velux Classico dakramen toe te passen maar stalen dakramen (bijvoorbeeld fabrikaat Feij, Verov of gelijkwaardig). De dakramen dienen niet worden geplaatst ter hoogte van spanten.
- Van de nieuwe eenvoudige houten trap met houten balusters in het trappenhuis, dienen nog (detail-)tekeningen te worden overlegd.

Tenslotte wordt als suggestie meegegeven de plaatsing van zonnepanelen bij de parkeerplaatsen nader te bestuderen ten behoeve van een zorgvuldige inpassing binnen dit cultuurhistorisch bijzonder waardevol ensemble.

#### Conclusie

*Met in acht name van het bovenstaande adviseren wij, na afweging van de welstands- en monumentenaspecten, de gevraagde vergunning voor de activiteiten bouwen en monumenten te verlenen met dien verstande dat de in de conclusie van de monumentenbeoordeling genoemde onderdelen als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning."*

Wij nemen het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit over.

#### **b. Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland**

In het bouwplanoverleg van het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland hebben de RCE, de provincie Gelderland, het Gelders Genootschap en de Monumentenwacht zitting. De RCE en de provincie hebben een adviesplicht. Op 30 mei 2017 is het plan voorgelegd en behandeld.

#### *Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:*

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed schaarst zich achter de inhoud van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van data 12 september 2017.

#### *Advies Gedeputeerde Staten van Gelderland (GS):*

Er is binnen de wettelijke adviestermijn van 8 weken geen advies uitgebracht. Het bevoegd gezag mag er derhalve van uit gaan dat GS geen gebruik maakt van haar adviesbevoegdheid en geen nader advies geeft.

### **3. Voor de activiteit 'bouwen'**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### **a. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap, heeft op 17 mei 2017 en 30 mei 2017 uw bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand en aan de uitgangspunten van monumentenzorg.

Het definitieve advies is gedateerd 12 september 2017 en luidt ten aanzien van de welstandsbeoordeling. Deze is hiervoor al benoemd onder het kopje 'Monumentenzorg'.

Wij nemen het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit over.

### **b. Bouwbesluit en Bouwverordening**

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. Op grond van het Bouwbesluit moet een bestaand bouwwerk in ieder geval voldoen aan het niveau bestaande bouw, dan wel het rechtens verkregen niveau. Aan deze omgevingsvergunning voor de activiteit 'wijzigen van een rijksmonument' zijn voorschriften verbonden die afwijken van voorschriften van het Bouwbesluit voor het veranderen of het vergroten van een bouwwerk. In die gevallen is uitsluitend het aan die activiteit verbonden voorschrift van toepassing. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is.

Daarnaast hebben wij een aantal aanvullende voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

### **c. Bodem**

Bij de aanvraag heeft u een bodemonderzoeksrapport ingediend. Dit is opgenomen en beoordeeld in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 14). Met de conclusies uit dit rapport kan worden ingestemd.

### **d. Archeologie**

Aanbevolen wordt om:

- aan de westzijde van de havezate eventueel nader onderzoek te verrichten naar de gedempte gracht;
- voorafgaand aan de sloop van de boerderij een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren;
- de geplande sloop van de boerderij te beperken tot de bovengrondse delen zodat nader archeologisch onderzoek met profsleuven kan plaatsvinden naar de funderingen, vloerniveaus en eventuele voorgangers van de boerderij;
- bij bodemingrepen op het terrein van de voorburcht (d.w.z. het onbebouwde eiland direct ten oosten van de havezate) die dieper gaan dan 30 cm en groter dan 50 m<sup>2</sup> een inventariserend veldonderzoek te verrichten met profsleuven;
- archeologisch vervolgonderzoek met profsleuven te verrichten als de bodem in het westelijk deel van het beoogde parkeerterrein dieper dan 70 cm wordt verstoord.

### **e. Milieu**

Zie hiervoor de milieuaspecten de ruimtelijke onderbouwing "Huize de Kamp (Peppelendijk 8-10 in Neede)". Op 10 februari 2018 heeft u een milieumelding volgens het Activiteitenbesluit Milieubeheer ingediend. Hierop wordt een afzonderlijk besluit genomen dat losstaat van het besluit op deze aanvraag.

Borculo, 27 februari 2018,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,

de burgemeester,

  
M.N.J. Broers.

  
drs. J.H.A. van Oostrum.

### **U kunt in beroep gaan als u het niet eens bent met dit besluit**

U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na het versturen van dit besluit. Uw beroep stuurt u naar de Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

### **In uw beroep moet altijd het volgende staan:**

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroep verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u in beroep gaat.

Let erop dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.  
Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw beroep is beslist.

**Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?**

Dan kunt u bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al beroep heeft ingesteld. U laat de rechter weten dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van uw beroep meestuurt.

**Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen**

U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

U kunt ook **digitaal uw beroep of voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> .

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.